

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
Automezzi e Attrezzature
siti in Via San Fermo 66 – Brembate (BG)

PROPRIETA'

– L.G. 36/2025

Data Rapporto: agosto 2025



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 605, veniva incaricato in data 10.07.2025 dall'Avv. Laura Elia, in qualità di Curatore della procedura L.G. n. 36/2025, di determinare il valore di mercato dei beni immobili siti nei Comuni di Brembate (BG) fraz. Grignano e dei beni mobili di proprietà [REDACTED]

Lo scrivente a definizione della richiesta formulatagli, ha provveduto a:

- identificare i beni mobili ed immobili;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di verificare le condizioni dei beni e per riscontarne le consistenze superficiali dei beni immobili;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici per la determinazione del valore di mercato dei beni;

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di reperire la documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, ho effettuato accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati.

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni immobili oggetto della presente relazione peritale, risultano così allibrati:

N.C.E.U. del Comune Censuario di BREMBATE (BG) frazione GRIGNANO

1. unità immobiliare a destinazione residenziale e relative pertinenze, sita in Via San Fermo n. 66 – Brembate (Bg) fraz. Grignano, catastalmente identificata:

Sez. GR foglio 2 mapp. 217 sub. 702 Cat. A/3 Classe 1 Rendita €.232,41;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando i seguenti argomenti:

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- **1.1 ubicazione;**
- **1.2 accertamenti catastali;**
- **1.3 descrizione del bene;**
- **1.4 situazione urbanistica;**
- **1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;**
- **1.6 trascrizioni/iscrizioni ipotecarie;**



VALUTAZIONI.

- 2.1 - criteri e metodologie di stima;
- 2.2 - metodologia estimativa adottata;
- 2.3 - analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 - determinazione valore di mercato;



ALLEGATI.

- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetrie e visure catastali;

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE AUTOMEZZI.

- 4.1 descrizione dei beni
- 4.2 valutazioni;
- 4.3 documentazione fotografica;

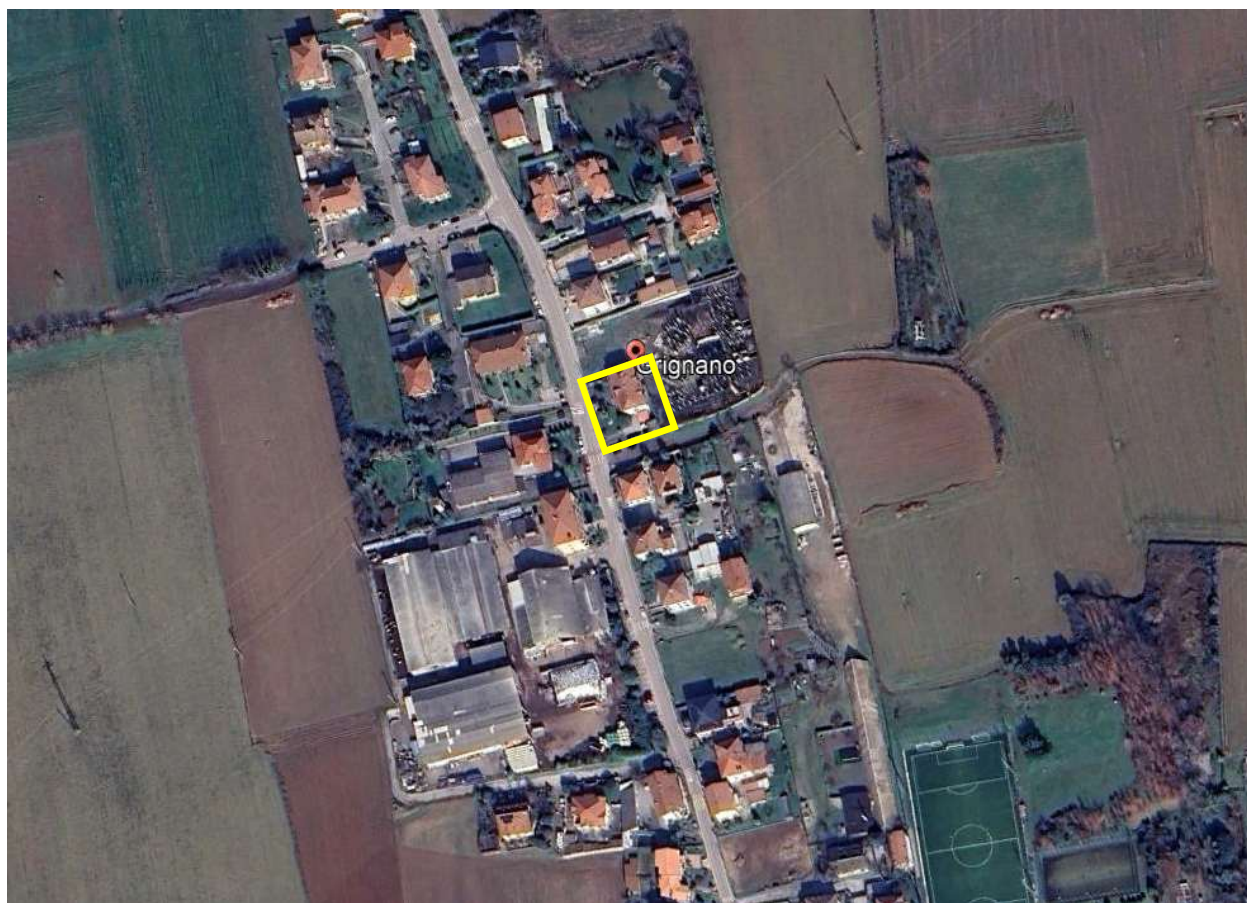


CESPITE IMMOBILIARE - Comune di Brembate (BG) fraz. Grignano - immobili aventi destinazione residenziale e cantina pertinenziale siti in Via San Fermo n. 66, catastalmente identificati al N.C.E.U. sez. urb. GR fg. 2, mappale n. 217 sub. 702.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: le unità immobiliari oggetto di trattazione sono ubicate in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Brembate.

L'ambito di riferimento "fraz. Grignano" costituisce zona di frangia tra il tessuto edificato ed il tessuto agricolo, e risulta compiutamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U./N.C.T. del Comune censuario di Brembate, le unità immobiliari risultano catastalmente identificate nel seguente modo:

Sez. urb. GR foglio 2 mapp. 217 sub. 702 Cat. A/3 Classe 1 Rendita €232,41;

La proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata in quota di proprietà di 1/1 al



1.3 - Descrizione del bene: gli immobili oggetto di trattazione fanno parte di un piccolo edificio formato da 4 unità residenziali sito nella frazione di Grignano zona periferica del Comune di Brembate (Bg) (già Brembate di Sotto) avente accesso da Via San Fermo n.66 (catastalmente n.24)

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato, da riscontro visivo delle partizioni murarie e strutturali appare in buone condizioni e non necessità, pertanto, di significativi interventi di ristrutturazione edilizia.

Per quanto attiene le unità immobiliari si segnala che le stesse sono così allocate:

al piano seminterrato – a cui si accede da un vano scala interno si trovano la cantina e un locale di sgombero (attualmente adibito a bagno/lavanderia); completa il piano l'ampio vano autorimessa comune locali di sgombero di altra proprietà;

al piano primo – collegato dalla scala interna comune si trova l'unità immobiliare residenziale così composta: zona ingresso con un ampio soggiorno/cucina e relativo balcone, due camere da letto con annessi balconi, un bagno e un ampio ripostiglio attualmente adibito a terza camera da letto.

Le condizioni delle unità immobiliari sono discrete, anche se risulta necessario effettuare degli interventi di manutenzione straordinaria al fine di preservarne la loro funzionalità.

Completano la proprietà i proporzionali diritti di comproprietà dell'area esterna comune e i relativi locali accessori / ripostigli che insistono sulla stessa.

L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità fino al 29/01/2026 - Cod. Identificativo. 1603700001816 e risulta in Classe energetica E (133,92 Kwh/mq anno)

1.4 – Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:





Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Brembate, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 in data 14/01/2012, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 7 in data 15/02/2012, classifica le area in cui insiste l'immobile come "Ambito residenziale R3 – ambiti liberi a SRC definita", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 34 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Art. 34 Ambiti liberi a Src definita - R3

1. Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno.

2. Gli indici di edificabilità massimi sono i seguenti:

Src max di nuova costruzione di ampliamento: indicato nella planimetria

Q = 30%

H max = 9,50 m

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

3. La SRC max indicata nella tavola di Piano delle Regole è da considerarsi in aggiunta rispetto alle superfici residenziali esistenti nel medesimo lotto, o nel caso di lotto libero è la superficie residenziale massima realizzabile.

4. Relativamente al lotto 8 (Src 870 mq) si prescrive l'obbligo di realizzare opere di miglioramento viabilistico e di messa in sicurezza dei pedoni sulle Vie Pinamonte, Via Oratorio, Via Manzoni ed incrocio Via Grignano con Via Pinamonte.

5. Relativamente al lotto 11 (Src 2.026 mq) il piano di spiccato (quota zero) viene definito dall'art.11 delle N.T.A. – allegato 4 del Piano di Lottizzazione denominato PA18 approvato con D.C.C. n.45 del 16 maggio 1997.

6. Destinazioni d'uso:

a. Principale – Residenza

b. Accessorie - Art. 29 comma 5 lettere a, b, f, g, h punto 1(VIC)

Relativamente agli esercizi di vicinato, è ammessa l'attivazione di punti vendita di tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VN).

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi si rileva che il corpo fabbrica in cui è compresa la porzione immobiliare oggetto di trattazione è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 1097 rilasciata in data 15.07.1962
- Abitabilità rilasciata in data 12.01.1965

Successivamente nel 1990 è stato eseguito un intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare.

Durante il sopralluogo all'immobile si sono rilevate difformità rispetto ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la sua realizzazione e alla situazione catastale dei beni; difformità che devono necessariamente essere sanate mediante presentazione di apposita istanza al competente SUE del Comune di Brembate; i costi per la regolarizzazione delle difformità sono stati portati in detrazione al valore del bene così come meglio specificato nel relativo capitolo.



1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

BREMBATE (fraz. Grignano)

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMM.
217 sub.702	primo	residenza	mq. 104,00	1,00	mq. 104,00
		balconi	mq. 12,00	0,30	mq. 3,60
	seminterrato	cantina	mq. 15,00	0,30	mq. 4,50
		ripostiglio (bagno/lav.)	mq. 6,00	0,30	mq. 1,80
Totale					mq. 113,90

1.6 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. Iscrizione contro del 24.04.2004 – Reg. Part. 5491 Reg. Gen. 21338

Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta con atto Notaio Dott. Fabiano Giampiero di rep. nn. 36144/17556 del 22.04.2004.

- *Comunicazione n. 3481 del 17.05.2019 – estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 23.04.2019;*

Cancellazione totale eseguita in data 20.06.2019 (art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – art. 40 bis D.lgs 385/1993.

2. Trascrizione contro del 15.04.2025 – Reg. Part. 14010 Reg. Gen. 19584

Iscrizione sentenza di apertura liquidazione giudiziale a seguito atto disposto dal Tribunale di Bergamo rep. n. 65 del 07.03.2025.



2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;



- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato, e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite di unità immobiliari avente destinazione residenziale, nell'ambito di riferimento dei beni oggetto di trattazione e per beni immobili aventi analoghe caratteristiche, hanno consentito di appurare una costruzione della domanda; le richieste di mercato sono indirizzate prevalentemente su immobili di taglio superficiale tra i 150,00 mq. e i 180,00 mq., ed interessati immobili oggetto di recenti opere di ristrutturazione e riqualificazione.

Le indagini sulle compravendite perfezionate nell'ultimo anno, effettuate interpellando le principali banche dati di settore, hanno comunque consentito di appurare la compravendita di tre immobili aventi caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.



2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato al precedente punto, le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Suddetto metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.



I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,75 al massimo di 1,25.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale

rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

Ubicazione

il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

livello di piano

il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

condizioni di manutenzione

il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.



Le analisi e i valori individuati a seguito dello svolgimento delle dovute indagini, hanno consentito di determinare il valore dei beni immobili, così come di seguito meglio specificati nella sottostante tabella.

Descrizione sintetica	Comparabile 01	Comparabile 02	Comparabile 03	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via S. FERMO 66
Prezzo	182.000,00 €	180.000,00 €	160.000,00 €	
Superficie	MQ. 120,00	MQ. 132,00	MQ. 120,00	MQ. 113,90
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
Piano	terra/primo	terra/primo	terra/primo	terra/primo
Coeff.te Piano	1,00	1,00	1,00	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	normali	normali	buone
Coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,950	0,925	0,925	0,950
Prezzo Rettificato	170.625,00 €	168.750,00 €	150.000,00 €	0,938
Prezzo unitario	1.421,88 €	1.339,29 €	1.250,00 €	
Prezzo unitario medio	1.337,05 €			
Differenziale superficiale mq.	-6,10	-12,10	-6,10	
Prezzo parametro superficiale	- 8.156,03 €	- 16.178,35 €	- 8.156,03 €	
Valore corretto	162.468,97 €	152.571,65 €	141.843,97 €	
Valore unitario corretto	1.353,91 €	1.210,89 €	1.182,03 €	
Valore corretto medio/arrot.	1.248,94 €			1.250,00 €

In considerazione di quanto sopra riportato in ordine alle indagini e verifiche effettuate, si attesta che il valore unitario corretto da utilizzare per la determinazione del valore finale dei beni aventi destinazione residenziale è pari a **€. 1.250,00/mq..**

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "E1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **BERGAMO**Comune: **BREMBATE**Fascia/zona: **Suburbana/GRIGNANO**Codice zona: **E1**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	4,6	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	920	L	3,9	4,8	N
Box	Normale	510	630	L	2,4	2,9	N
Posti auto scoperti	Normale	430	510	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	Normale	920	1300	L	4,8	6,6	N

BREMBATE(BG) fraz. GRIGNANO -
Via San Fermo 66

L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia immobiliare di riferimento "abitazioni civili" evidenzia un valore minimo e massimo rispettivamente di €. 950,00/mq. e €. 1.400,00/mq.; si ritiene pertanto congruo il valore precedentemente determinato pari a **€. 1.250,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come di seguito riportato:

Id Catasto	DESTINAZIONE	SUP. mq.	VALORE Unitario	Valore Totale
mapp. 217 sub.702	residenziale	mq. 113,90	€. 1.250,00	€. 142.375,00
a detrarre costi per istanza di sanatoria delle difformità (spese tecniche +sanzione)				€. 7.200,00
Totale cespite arrotondato				€. 135.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 135.000,00 (euro centotrentamila/00)**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01 – vista esterna



Foto 02 – Ingresso vano scala comune



Foto 03 – Piano primo soggiorno cucina



Foto 04 – Piano primo balcone su soggiorno



Foto 05 – Piano primo camera 1



Foto 06 – Piano primo bagno



Foto 07 – Piano primo camera 2



Foto 08 – Piano seminterrato area comune



Foto 09 – Piano seminterrato cantina



Foto 10 – Piano seminterrato rip. (bagno/lav.)

**CESPITE 02 -BENI MOBILI – (AUTOMEZZI DA LAVORO E AUTOVETTURE)****1. DESCRIZIONE BENI**

La valutazione riguarda i beni utilizzati dalla [REDACTED] l'esercizio della sua attività, nello specifico trattasi di:

- *automezzi da lavoro – autovetture*: veicoli da lavoro commerciali utilizzati per il trasporto dei materiali e merci (una motrice e due semirimorchi), e veicoli utilizzati prevalentemente per il trasporto di persone (una autovettura).

2. VALUTAZIONI

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto utilizzando i valori ed i parametri economici presenti nelle banche dati e nei siti dei principali operatori economici e commercianti del settore di riferimento, specificando che per ogni asset si sono successivamente individuati i relativi parametri tecnici di comparazione.

La valutazione dei singoli asset è stata effettuata a seguito di riscontro fisico degli stessi durante il sopralluogo effettuato in data 31 luglio 2025 alla presenza [REDACTED]

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in buone condizioni di manutenzione; specificando, relativamente agli automezzi e ai mezzi da lavoro, che non si sono effettuate prove al fine di verificarne il loro effettivo funzionamento.

In sede di sopralluogo, lo scrivente valutatore, ha potuto visionare i beni oggetto di valutazione traendone opportuna documentazione fotografica che di seguito si allega a migliore individuazione degli stessi.

LOTTO 1 - AUTOMEZZI DA LAVORO

Id FOTO	MARCA	MODELLO	N. TELAIO	TARGA	ANNO
01	IVECO MAGIRUS	Motrice STARLIS 500	WJMM1VUH40C229876	[REDACTED]	2010
02	ZORZI-37S 136EBA	Semirimorchio x trasporto cose	ZAX37S136EBA06040		2001
03	TIRSAN XS	Semirimorchio x trasporto cose	NNTXS16K02ATO0279		2002

BENE detenuto in quota di proprietà piena



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Id.Foto: 01	MOTRICE IVECO MAGIRUS (TRATTORE PER SEMIRIMORCHIO)		
	MARCA:	IVECO MAGIRUS AS440ST/E4	
	MODELLO:	STARLIS 500	
	TARGA:	[REDACTED]	
	Anno - KM:	2010	1.140.000
	N. Telaio:	WJMM1VUH40C229876	
	VALORE:	€. 11.000,00	

Id.Foto: 02	SEMIRIMORCHIO ZORZI		
	MARCA:	ZORZI-37 S 136 EBA	
	MODELLO:	Semirimorchio per trasporto cose (Cassone con centinatura inamovibile telone fisso e porta posteriore)	
	TARGA:	[REDACTED]	
	Anno - KM:	2001	N.R.
	N. Telaio:	ZAX37S136EBA06040	
	VALORE:	€. 5.000,00	

Id.Foto: 03	SEMIRIMORCHIO TIRSAN		
	MARCA:	TIRSAN XS	
	MODELLO:	Semirimorchio per trasporto cose (Cassone)	
	TARGA:	[REDACTED]	
	Anno - KM:	2002	N.R.
	N. Telaio:	NNTXS16K02ATO0279	
	VALORE:	€. 5.700,00	

**Lotto 02 – AUTOVETTURE**

Id FOTO	MARCA	MODELLO	N. TELAIO	TARGA	ANNO
04	MERCEDES-BENZ	GLA 200 D	W1N2477121J228702		2021

BENE detenuto in quota di proprietà al 50%

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Id.Foto: 04		MOTRICE IVECO MAGIRUS (TRATTORE PER SEMIRIMORCHIO)	
	MARCA:	MERCEDES-BENZ	
	MODELLO:	GLA 200 D	
	TARGA:	[REDACTED]	
	Anno - KM:	2021	70.000
	N.Telaio:	W1N2477121J228702	
	VALORE:	€. 23.300,00	

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore complessivo dei succitati automezzi risulta essere pari a **€. 45.000,00 (euro quarantacinquemila//00)**



RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti immobiliare, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

Cespiti immobiliare n. 1 - Comune di Brembate – Via San Fermo n.66

immobili aventi destinazione residenziale e locali accessori siti in Via San Fermo n. 66, catastalmente identificati al N.C.E.U. sez. GR foglio 2, mappale n. 217 sub. 702;

€. 135.000,00**Cespiti mobiliare n. 2****LOTTO 01 AUTOMEZZI DA LAVORO**

Motrice IVECO STRALIS 500

Targa:

€. 11.000,00

Semirimorchio ZORZI 37S 136EBA

Targa:

€. 5.000,00

Semirimorchio TIRSAN XS

Targa:

€. 5.700,00**LOTTO 02 AUTOVETTURE**

MERCEDES BENZ GLA200D

Targa:

€. 23.300,00**Totale valore cespiti****€. 180.000,00**

Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e in ragione delle seguenti limitazioni:

- il rapporto di valutazione dei beni, con riferimento all'individuazione del loro valore di mercato, non tiene in considerazione l'eventuale presenza di mutui, finanziamenti o ipoteche gravanti sugli stessi;
- l'analisi delle singole unità immobiliari ha riguardato anche la loro conformità edilizia e catastale; non sono state effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni;
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, abbattimento barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;
- non si è tenuto conto nella valorizzazione dei beni della mancanza di una garanzia per eventuali vizi e difetti costruttivi.

Bergamo, lì agosto 2025

firmato



Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2025 Ora 10:34:19
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T42161 del 07/08/2025

per immobile

Richiedente SLVDNL

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di BREMBATE (BG)
	Tipo catasto : Fabbricati
	Foglio : 2 - Particella 217 - Subalterno 702
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	20/09/1996 al	06/08/2025
----------------------------	---------------	------------

Elenco immobili

Comune di BREMBATE (BG) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana GR	Foglio 0002	Particella 00217	Subalterno 0702
----	-------------------	-------------	------------------	-----------------

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 24/04/2004 - Registro Particolare 5491 Registro Generale 21338
Pubblico ufficiale FABIANO GIAMPIERO Repertorio 36144/17556 del 22/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 3481 del 17/05/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/04/2019.
Cancellazione totale eseguita in data 20/06/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 2. TRASCRIZIONE del 15/04/2025 - Registro Particolare 14010 Registro Generale 19584
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 65 del 07/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B137 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 217

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2014

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B137 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 217

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GR	2	217	702			A/3	1	4,5 vani		L. 450.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA SAN FERMO n. 24 Piano S-I - T-I									
Notifica		Partita					846		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/1990

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GR	2	217	702			A/3	1	4,5 vani		Euro 0,28 L. 540	VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 30/11/1999 SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA L. 449/97 (n. 13971/1990)
Indirizzo			VIA SAN FERMO n. 24 Piano S-I - T-I									
Notifica		Partita					846		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/1984

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		GR	2	217	702								VARIAZIONE del 16/02/1984 in atti dal 30/11/1999 IDENTIFICAZIONE CATASTALE L. 449/97 (n. 3429/1984)	
Indirizzo				VIA SAN FERMO n. SN Piano S-I										
Notifica								Partita		846		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025

Situazione degli intestati dal 05/11/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
RETIFICAZIONE DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/11/2018 Pubblico ufficiale ACQUARONE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 90361 - IST.108459 DEL.2019-ATTO DEL 01/03/1984 Volture n. 14708.1/2019 - Pratica n. BG0112820 in atti dal 16/10/2019			

Situazione degli intestati dal 05/11/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 05/11/2018
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/11/2018 Pubblico ufficiale PAGANELLI Sede BREMBATE (BG) - IN MORTE DI [REDACTED] Volture n. 1867.1/2019 - Pratica n. BG0012351 in atti dal 31/01/2019			

Situazione degli intestati dal 02/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/1 fino al 05/11/2018
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 1/1 fino al 05/11/2018
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/01/2007 Pubblico ufficiale PAGANELLI Sede BREMBATE (BG) - IN MORTE DI [REDACTED] Pratica n. BG0012324 in atti dal 31/01/2019			

Situazione degli intestati dal 01/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 1/1 fino al 02/01/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/2 fino al 02/01/2007
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/2 fino al 02/01/2007
DATI DERIVANTI DA			
PUBBLICO UFFICIALE ACQUARONE DOMENICO Sede TREZZO SULLO (MI) Repertorio n. 90363 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 7982 registrato in data 20/03/1984 - DONAZIONE DI NUDA PROPRIETA' Volture n. 4756.1/2016 - Pratica n. BG0026965 in atti dal 02/03/2016			

Situazione degli intestati dal 16/02/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 01/03/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 01/03/1984
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 16/02/1984 in atti dal 30/11/1999 IDENTIFICAZIONE CATASTALE L. 449/97 (n. 3429/1984)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/02/1984

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	1984	3429/1								FUSIONE del 16/02/1984 in atti dal 15/05/1990 (n. 3429/1984)
Indirizzo				VIA SAN FERMO n. 24 Piano 1							
Notifica					Partita		846		Mod.58		-
Annotazioni		di studio: da verificare									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 16/02/1984
2			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 16/02/1984
DATI DERIVANTI DA		FUSIONE del 16/02/1984 in atti dal 15/05/1990 (n. 3429/1984)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 217 Subalerno 1; Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 217 Subalerno 1; Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 217 Subalerno 2; Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 217 Subalerno 3;

Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 217 Subalerno 4; Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 800 ; Sez. urb. GR Foglio 2 Particella 800 ;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

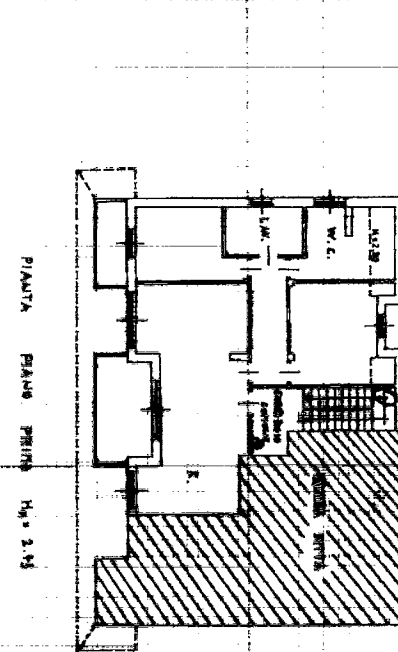
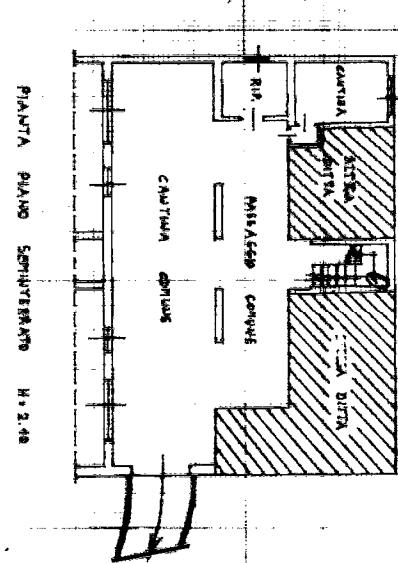
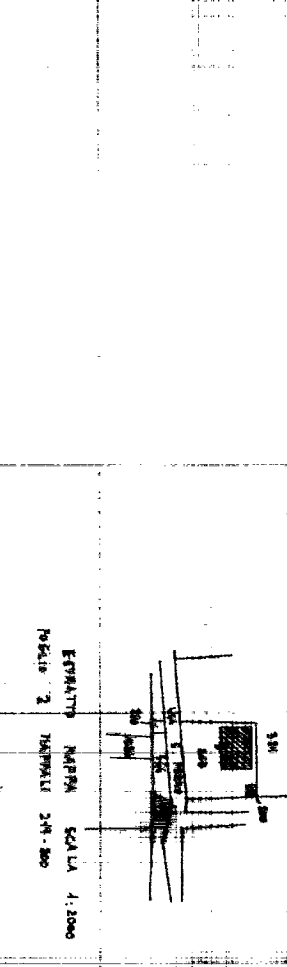
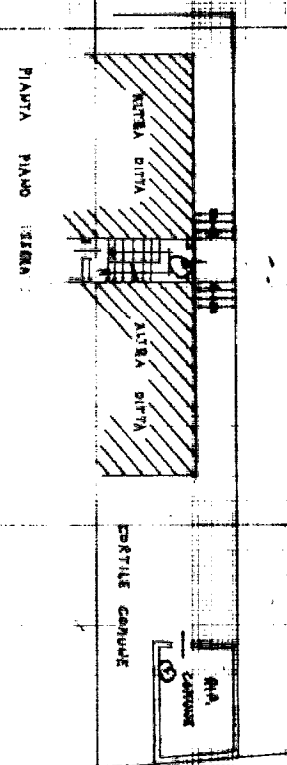
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



CATASTO EDILIZIO URBANO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CONFINI DI BREMBATE (BT57) - Confine di BREMBATE (BT57) - Confine di BREMBATE (BT57)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2025 - R.D.L. 19-4-1989, n. 652
VIA SAN FERMO n. 24 Piano S1 - T - 1

Planimetria di ulu. in Comune di BREMBATE VIA 5. FERMO CIV. 24



SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA
P. n. 139741/100
Data: 28/07/2025

Denominazione di M.C.
Denuncia di variazione

Completamento del
Catasto, acquisizione e data

Incritto all'albo dei
della provincia di BRESCIA
data 23-11-1980 Firma





REPUBBLICA ITALIANA

Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili
Dipartimento per la mobilità sostenibile

1

CARTA DI CIRCOLAZIONE

BT 0980994

Permiso de circulación. Osvědčenie registrací. Registreringsattest. Zulassungsbescheinigung. Registracimortuostatus. Admisi-
onsskizpocet. Hoztonomies Etyapoc. Registration certificate. Certificat d'immatriculation. Registrācijas apliecība.
Registrācijas liudzums. Pajamain engedely. Certifikat na Registraczi. Kartekbeweis. Dowód Rejestracyjny. Certificate de
matricule. Osvedčenie o evidenci. Promětno dovoljenje. Rejisterimortuostatus. Registreringsbeviset. Promětna dovoza.

N° A086527BG23

(A)

(B) 21.05.2010

N° A086527BG23

(A)

2

(D.1) IVECO MAGIRUS AS440ST/E4

(D.2)

(D.3)

(E) WJMM1VUH40C229876

(F.1)

(F.2) 18000 (F.3) 44000 (G) 8195

(I) 16.06.2023

(J) N3

(J.1) TRATTORE PER SEMIRIMORCHIO
-USO DI TERZI

(J.2) TS (CABINATO CON RALLA)

(K) NAN6207BCU

(L) 2 (N.1) (N.2)

(N.3) (N.4) (N.5)

(O.1) 35730 (O.2)

(P.1) 12882,00 (P.2) 368,00 (P.3) GASOL

(P.5) F3BE3681B

(Q) (S.1) 2 (S.2)

(U.1) 89,00 (U.2) 1425

(V.1) (V.2)

(V.3) 1,5600 (V.5) 0,014000

(V.6) 0,60 (V.7)

(V.9) 2006/51/CE

IMPOSTA
DI BOLLO
ASSOLTA
IN MODO
VIRTUALE

N° A086527BG23

(A)

3

LUNGHEZZA 6,250 M LARGHEZZA 2,550 M
AVANZ.RALLA MIN: 285 MM - MAX: 920 MM
FORZA ORIZZONTALE: 90 KN
CARICO VERTICALE MASSIMO: 10,75 T
ALTEZ.RALLA MIN: 140 MM - MAX: 285 MM

PNEUMATICI:

315/80R22,5 (156/150G) S.D.

REVISIONE EFFETTUATA CON ESITO

REGOLARE.

DATA 04.05.2022 (BG000CR4LDC)

RISPETTA LA DIRETTIVA 2006/51/CE

RIF. 2005/55/CE RIGA B2 (EURO 5)

SOSP.ASSE/I MOTORE/I-PNEUMATICA

MASSE MAX AMMESSE-ASSE ANT.KG. 08000

ASSE POST.KG. 12000

PNEUM. IN ALTERNATIVA: 315/80R22,5

(156/150G) OPP. 385/55R22,5 (158J)

SU I ASSE IN ACCOPPIAMENTO CON

315/70R22,5 (150G) SU II ASSE OPP.

385/65R22,5 (158G) SU I ASSE IN

ACCOPPIAMENTO CON 315/80R22,5 (150G)

SU II ASSE OPP. 385/65R22,5 (158G)

SU I ASSE IN ACCOPPIAMENTO CON

315/80R22,5 (150G).

BG1296

N° A086527BG23

(A)

4

N. Progressivo PRA 23/H556470K

Scrittura Privata del 29-05-2023

Vincoli/Gravami:No Foglio 1 di 1



REPUBBLICA ITALIANA

Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili
Dipartimento per i trasporti e la navigazione

1

CARTA DI CIRCOLAZIONE BC 0111691

Permiso de circulación, Osvědčenie registraci, Registreringsattest, Zulassungsbescheinigung, Registracimintuštis, Aģaiz-
svēdojums, Πιστοποιητικό Εγγραφής, Registration certificate, Certificat d'immatriculation, Registrācijas apliecība,
Registrācijas liudlums, Forgalmi engedély, Certifikat ta' Registrazzjoni, Kentekenbewijs, Dowód Rejestrowy, Certificado de
matrícula, Osvedčenie o evidencii, Prometno dovoljenje, Reģistrācija, Registreringsbeviset, Prometna dozvola.

N° R001232BG22

(A)

(B) 15.10.2001

N° R001232BG22

(A)

2

(D.1) ZORZI 37 S 136 EBA

(D.2)

(D.3)

(E) ZAX37S136EBA06040

(F.1)

(F.2) 36800 (F.3)

(G)

(I) 23.03.2022

(J) 04

(J.1) SEMIRIMORCHIO PER TRASPORTO
COSE -USO DI TERZI(J.2) K2 (CASSONE CON CENTINATURA
INAMOVIBILE TELONE FISSO E PORTA
POSTERIORE)

(K) 0L98768E98770HVR

(L) 4

(N.1)

(N.2)

(N.3)

(N.4)

(N.5)

(O.1)

(O.2)

(P.1)

(P.2)

(P.3)

(P.5)

(Q)

(S.1)

(S.2)

(U.1)

(U.2)

(V.1)

(V.2)

(V.3)

(V.5)

(V.6)

(V.7)

(V.9)

IMPOSTA
DI BOLLO
ASSOLTA
IN MODO
VIRTUALE

N° R001232BG22

(A)

3

LUNGHEZZA 13,910 M LARGHEZZA 2,550 M
PORTATA 30000 KG

PNEUMATICI:

385/65 R 22,5 (160J) S-S-S

IMPRESA ISCRITTA NELL'ALBO CON POSI-
ZIONE N.A1P5WY. IL PRESENTE RIMORCHIO
(O SEMIRIMORCHIO) PUO' ESSERE TRAINATO,
AI SENSI DELL' ART. 41 COMMA 3 LEGGE
6.6.1974 N. 298, DA AUTOVEICOLI TECNI-
CAMENTE IDONEI DOTATI DI AUTORIZZAZIO-
NE PER IL TRASPORTO DI COSE PER CONTO
DI TERZI.

REVISIONE EFFETTUATA CON ESITO

REGOLARE.

DATA 10.02.2022 (BG000CJ6PGC)

PRIMO ASSE VIRTUALE.-

MASSE MAX AMMESSE-ASSE 1-KG. 09000

ASSE 2-KG. 09000 ASSE 3-KG. 09000

OPPURE PNEUMATICI: 425/65 R 22,5 (

165K); 365/80 R 20 (160J).-

IMP.FRENI CON ABS CAT.A (VARI DISPOS

ITIVI); AMMESSO DISP.WABCO EBS

IN ALTERNATIVA DISP.SOLLEV.I ASSE TI

PO AUTOMATICO(C.61/4240-B013);TUTTI

GLI ASSI A TERRA QUALORA SIA NECESSA

RIO RIMANERE AD INTERNO CORSIA DI MA

RCIA.-NORMALIZZATO CUNA CAT.S3 ABBIN

CAT.T3.-MAS/MAX PERNO RALLA 11250KG

SOSPENSIONI PNEUMATICHE

OPP.PNEUM.:385/55R22.5 160J

BG1152

N° R001232BG22

(A)

4

PNEUM. CONF. A DIRETTIVA 2001/43 CE.

N. Progressivo PRA 22/D568280P

Scrittura Privata del 14-01-2022

Vincoli/Gravami:No Foglio 1 di 1



REPUBBLICA ITALIANA

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER I TRASPORTI, LA NAVIGAZIONE,
GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE

1

CARTA DI CIRCOLAZIONE

CZ 0784575

Permiso de circulaci6n. Osved6deni o registraci6n. Registreringsattest. Zulassungsbescheinigung. Registrerimortuimatus. Attest
kvalifikacijs. Attestoattestacijs. Registracijs certificate. Certificat d'immatriculation. Registracijas aplieksa.
Registracijas liudzums. Forgalmi engedely. Certifikat Registraczijs. Kennekenbewijs. Dow6d Rejestracyjny. Certificado de
matricula. Osved6denie o evidencijs. Prometajo dovoljenje. Reģistrerimortuimatus. Registreringsbeviset. Prometna dozvola.

N° R001507BG18

(A)

(B) 18.06.2002

N° R001507BG18

(A)

2

(D.1) TIRSAN XS

(D.2)

(D.3)

(E) NNTXS16K02ATO0279

(F.1)

(F.2) 35800 (F.3)

(G)

(I) 21.09.2018

(J) 04

(J.1) SEMIRIMORCHIO PER TRASPORTO
COSE -USO DI TERZI

(J.2) KO (CASSONE)

(K) 0LO1077MT

(L) 4

(N.1)

(N.2)

(N.3)

(N.4)

(N.5)

(O.1)

(O.2)

(P.1)

(P.2)

(P.3)

(P.5)

(Q)

(Q.1)

(S.2)

(U.1)

(U.2)

(V.1)

(V.2)

(V.3)

(V.5)

(V.6)

(V.7)

(V.9)

IMPOSTA
DI BOLLO
ASSOLTA
IN MODO
VIRTUALE

N° R001507BG18

(A)

3

MARCA OPERATIVA DUPLICATO 99/BG/999999
LUNGHEZZA 13,950 M LARGHEZZA 2,550 M
PORTATA 29410 KG
PNEUMATICI:

385/65 R22,5 (160J) -S-S-S-

IMPRESA ISCRITTA NELL'ALBO CON POSI-
ZIONE N. A1PSWY. IL PRESENTE RIMORCHIO
(O SEMIRIMORCHIO) PUO' ESSERE TRAINATO,
AI SENSI DELL' ART. 41 COMMA 3 LEGGE
6.6.1974 N. 298, DA AUTOVEICOLI TECNI-
CAMENTE IDONEI DOTATI DI AUTORIZZAZIO-
NE PER IL TRASPORTO DI COSE PER CONTO
DI TERZI.

REVISIONE EFFETTUATA CON ESITO
REGOLARE.

DATA 15.11.2017 (CD000018X000)

SEMIRIMORCHIO PER TRASPORTO
COSE

1° ASSE VIRTUALE.

MASSE MAX AMMESSE-ASSE 1-KG. 09000

ASSE 2-KG. 09000 ASSE 3-KG. 09000

MASSA LIMITE AMMISSIBILE SUL PERNO
DI ARTICOLAZIONE=11500 KG.

RALLA: PERNO DI ARTICOLAZIONE JOST
DA 2". ASS DI CAT. A. PNEUM. IN ALTE
385/55R22,5(160J).

1° ASSE SOLLEVABILE O FISSO.

3° ASSE AUTOSTERZANTE O FISSO.

PRESCRIZIONI PER LA CIRCOLAZIONE:

I VEICOLI CON IL 3° ASSE FISSO DEVO-

OG. 11502

N° R001507BG18

(A)

4

NO CIRCOLARE CON IL 1° ASSE A-TERRA.





REPUBBLICA ITALIANA
Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili
Dipartimento per la mobilità sostenibile

1

CARTA DI CIRCOLAZIONE BG 0312570

Permiso de circulación. Osvědčení registraci. Registreringsattest. Zulassungsbescheinigung. Registrerintsimustus. Άδεια κυκλοφορίας. Πιστοποιητικό Εγγραφής. Registration certificate. Certificat d'immatriculation. Registrācijas apliecība. Registrācijas liudzījums. Forgalmi engedély. Certifikat to Registracji. Kennzeichenbewijs. Dowód Rejestracyjny. Certificado de matrícula. Osvědčenie o evidencii. Prometno dovoljenje. Registrointidistatus. Registreringsbeviset. Prometna dozvola.

N° **A059514SO22**

(A)

(B) 05.05.2021

N° **A059514SO22**

(A)

2

(D.1) MERCEDES-BENZ

(D.2) F2B OH1CT2 JZAA150A

(D.3) GLA 200 D

(E) W1N2477121J228702

(F.1)

(F.2) 2135 (F.3) 4025 (G)

(I) 18.10.2022

(J) M1

(J.1) AUTOVETTURA PER TRASPORTO DI
PERSONE -USO PROPRIO

(J.2) AC (FAMILIARE)

(K)

e1*2007/46*1909*08

(L) 2

(N.1)

(N.2)

(N.3)

(N.4)

(N.5)

(O.1) 1800 (O.2)

(P.1) 1950,00 (P.2) 110,00 (P.3) GASOL

(P.5) 654920

(Q) (S.1) 5 (S.2)

(U.1) 76,00 (U.2) 3300

(V.1) (V.2)

(V.3) 0,0171 (V.5) 0,001090

(V.6) 0,51 (V.7) 141,0

(V.9) REG UE 2018/1832

IMPOSTA
DI BOLLO
ASSOLTA
IN MODO
VIRTUALE

N° **A059514SO22**

(A)

3

COSTRUTTORE: MERCEDES-BENZ AG
LUNGHEZZA 4,438 M LARGHEZZA 1,849 M
RAPPORTO POTENZA/TARA = 68,111 KW/T
ELENCO PNEUMATICI AMMESSI
215/60 R18 98H M+S (A1)
215/65 R17 99H M+S (A2)
215/65 R17 99V (A3)
235/45 R20 96H M+S (A4)
235/45 R20 96W (A5)
235/50 R19 99H M+S (A6)
235/50 R19 99W (A7)
235/55 R18 100W (A8)

ELENCO COMPATIBILITA' AMMESSE:

A1-A1, A2-A2, A3-A3, A4-A4, A5-A5, A6-A6, A7-A7, A8-A8

MASSA A VUOTO = KG 1540

RISP REG UE 2018/1832 AP EURO

6D-ISC-FCM

EMISSIONE DI CO2 CICLO MISTO NEDC

121.0 ALIMENTAZIONE GASOL

TIPO CAMBIO = AUT

GANCI DI TRAINO (SE INSTALLATI IN

ORIGINE:) APPROVAZIONE IN BASE AL

REGOLAMENTO ECE/ONU

E13 55R-01-04349

E13 55R-01-04388

IL VEICOLO PUO' ESSERE DOTATO FIN

DALL' ORIGINE DI ALLESTIMENTO

ESTERNO DI CARROZZERIA.

SO1063

N° **A059514SO22**

(A)

4

N. Progressivo PRA 22/M036210J

Scrittura Privata del 27-09-2022

Vincoli/Gravami:No Foglio 1 di 1